

Kowary 23.05.2023r.

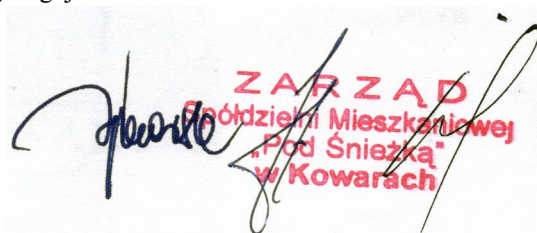
SM/678/2023

**Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej
„POD ŚNIEŻKĄ”
w Kowarach ul. Leśna 2a**

uprzejmie informuje i zaprasza członków na Walne Zgromadzenie SM „Pod Śnieżką” w Kowarach, które odbędzie się **w dniu 30 czerwca 2023 roku o godz. 17⁰⁰** w Miejskim Ośrodku Kultury w Kowarach przy ul. Szkolnej 2 (w sali kinowej), z następującym porządkiem obrad:

1. Otwarcie obrad i wybór Prezydium.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Przyjęcie protokołu z poprzedniego Walnego Zgromadzenia.
4. Wybór Komisji:
 - a) mandatowo-skrutacyjnej,
 - b) uchwał i wniosków.
5. Sprawozdanie Zarządu z realizacji uchwał i wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu w dniu 24.06.2022r.
6. Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z działalności spółdzielni za 2022rok.
7. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2022 rok i przedstawienie wniosku w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi spółdzielni.
8. Informacja o konieczności podwyższenia odpisu na fundusz remontowy.
9. Przerwa w obradach.
10. Dyskusja.
11. Podjęcie Uchwał w sprawie:
 - a) przyjęcia sprawozdania Zarządu Spółdzielni,
 - b) przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni,
 - c) zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2022 rok,
 - d) udzielenia absolutorium Zarządowi za 2022 rok,
 - e) przeznaczenia nadwyżki bilansowej,
 - f) wyboru delegata na Zjazd Przedkongresowy VII Kongresu Spółdzielczości, oraz delegata na VIII Krajowy Zjazd Związku rewizyjnego RP
12. Odwołanie członka Rady Nadzorczej oraz ewentualne wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej wraz z wyborem komisji wyborczej. (Sprawa wniesiona na żądanie członków.)
13. Sprawozdanie Komisji Uchwał i Wniosków oraz podjęcie uchwały w sprawie zgłoszonych wniosków.
14. Zamknięcie obrad.

Materiały przedstawiane na Walnym Zgromadzeniu będą udostępniane od 14.06.2023r. w siedzibie Spółdzielni w godzinach jej urzędowania. Zapoznanie się z tymi materiałami przysługuje każdemu członkowi.


ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Pod Śnieżką”
w Kowarach

Zgodnie z przyjętym Uchwałą nr 10 wnioskiem z Zebrania Przedstawicieli z 1995 roku tekst protokołu z poprzedniego Walnego Zgromadzenia nie będzie odczytywany na zebraniu i wyłożony jest do wglądu w spółdzielni w godzinach jej urzędowania.

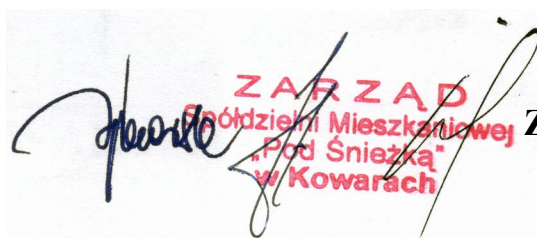
	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „POD ŚNIEŻKĄ” w Kowarach ul. Leśna 2a	SPRAWOZDANIE ZA ROK 2022
--	---	---------------------------------------

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„POD ŚNIEŻKĄ”
w KOWARACH za 2022 rok.

ZAWIERA:

1. Materiały przedstawiane na Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „POD ŚNIEŻKĄ” w Kowarach w dniu 30.06.2023 roku.
 - a) Sprawozdanie Zarządu za 2022 rok,
 - b) Sprawozdanie z realizacji Uchwał i Wniosków przyjętych na Walnym Zgromadzeniu w dniu 24.06.2022r.,
2. Projekty Uchwał.



ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Pod Śnieżką”
w Kowarach

ZA ZARZĄD

KOWARY 2023. 06. 30

	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „POD ŚNIEŻKĄ” w Kowarach ul. Leśna 2A	SPRAWOZDANIE ZA ROK 2022
--	---	---------------------------------------

SPIS TREŚCI

strona :

I. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU ZA 2022 R.	3
1. Stan organizacyjny	6
2. Działalność członkowsko-mieszkaniowa	6
3. Działalność samorządowa	7
3.1 . Walne Zgromadzenie	7
3.2. Rada Nadzorcza	8
3.3. Zarząd Spółdzielni	8
4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi	10
4.1 . Stan zasobów	11
4.2. Eksploatacja	12
4.2.1. Eksploatacja w ujęciu osiedlowym	16
4.3. Należności czynszowe	17
4.4. Dochody i koszty działalności eksploatacyjnej	19
4.5. Konserwacje i remonty	20
4.5.1. Fundusz remontowy	21
4.5.2. Środki własne funduszu remontowego w ujęciu osiedlowym	22
4.5.3. Realizacja rzeczowa działalności remontowej	25
5. Działalność inwestycyjna	31
6. Stan finansowy spółdzielni na koniec 2022r.	31
II. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU z realizacji uchwał i wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu w dniu 24. 06. 2022 r	34
III. PROJEKTY UCHWAŁ.....	35

	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „POD ŚNIEŻKĄ” w Kowarach ul. Leśna 2a	SPRAWOZDANIE ZA ROK 2022
--	---	---------------------------------------

SPIS TABEL

strona :

Tabela 1 Stan członkowski spółdzielni.....	7
Tabela 2 Zasoby spółdzielni „Pod Śnieżką”.....	11
Tabela 3 Wykonanie stawki eksploatacyjnej w 2022 roku z podziałem na nieruchomości.....	12
Tabela 4 Koszty ogólnospółdzielcze.....	16
Tabela 5 Stawką eksploatacyjną.....	17
Tabela 6 Koszty eksploatacji razem z wywozem nieczystości stałych.....	17
Tabela 7 Należności czynszowe.....	17
Tabela 8 Koszty, dochody, wynik na działalności.....	20
Tabela 9 Struktura wiekowa budynków spółdzielni.....	21
Tabela 10 Fundusz remontowy.....	22
Tabela 11 Gospodarka konserwacyjno-remontowa spółdzielni.....	23
Tabela 12 Stan funduszu remontowego w nieruchomościach.....	25
Tabela 13 Bilans spółdzielni na dzień 31.12. 2022r. (w tys. zł).....	32

I. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI

1) STAN ORGANIZACYJNY

Spółdzielnia Mieszkaniowa działa na terenie

- 1) KOWAR
- 2) KARPACZA
- 3) MYŚLAKOWIC

i prowadzi zgodnie ze statutem działalność w zakresie:

- 1) członkowsko-mieszkaniowym,
- 2) gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- 3) inwestycyjnym,
- 4) samorządowym.

2) DZIAŁALNOŚĆ CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWA

W 2022 roku działalność członkowsko-mieszkaniowa związana była między innymi z:

- ☞ obsługą członków i kandydatów spółdzielni,
- ☞ zawieraniem umów na mieszkania ze sprzedaży i ruchu ludności,
- ☞ realizacją zamian,
- ☞ wydawaniem różnego rodzaju zaświadczeń,
- ☞ obsługą lokali na wynajmem,
- ☞ realizacją zmian wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym przyjmowaniem i realizacją wniosków o wyodrębnienie własności,
- ☞ współpracą z Radą Nadzorczą spółdzielni.

Na dzień 31.12.2022 roku w rejestrze spółdzielni zgodnie z TABELĄ Nr 1 zarejestrowanych członków było 1155.

Tabela 1 Stan członkowski spółdzielni

l.p.	Wyszczególnienie	Jedn. Miary	Stan na 31.12.21	Stan na 31.12.22	Dynam. %
1	2	3	4	5	6
2	Członkowie – zasiedleni	Osoby	1155	1145	99,1
3	Liczba osób zamieszkałych	Osoby	1699	1656	97,5

Rada Nadzorcza w 2022r. nie wykluczyła z grona członków żadnej osoby. Zmniejszenie ilości członków wynika ze sprzedaży lokali, natomiast zmniejszenie osób zamieszkałych wynika z przyczyn naturalnych. Ustalanie to odbywa się wg oświadczeń mieszkańców składanych dla wywozu nieczystości.

3) DZIAŁALNOŚĆ SAMORZĄDOWA

3.1 Walne Zgromadzenie

Walne Zgromadzenie członków zwołane było w roku sprawozdawczym w dniu 24.06.2022 r. i dokonało ono podsumowania działalności za 2021 rok. W Walnym Zgromadzeniu wzięło udział 57 osób na 1151 uprawnionych, co stanowiło 4,95% ogólnego stanu członków.

Podczas tego Zgromadzenia podjęto uchwały w sprawach:

- 1) przyjęcia i zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu za 2021 rok,
- 2) przyjęcia i zatwierdzenia Sprawozdania Rady Nadzorczej za 2021 rok,
- 3) zatwierdzenia sprawozdania finansowego spółdzielni za 2021 rok,
- 4) udzielenia absolutorium członkom Zarządu za 2021 rok,
- 5) przeznaczenia nadwyżki bilansowej,
- 6) wybory do Rady Nadzorczej na kadencję 2022-2025

Komisja Uchwał i Wniosków nie przyjęła żadnych wniosków do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie.

3.2 Rada Nadzorcza

Nowo wybrana Rada Nadzorcza pracowała w 9 osobowym składzie - reprezentującym osiedle „KOWARY” – przez 5 mandaty, osiedle „MYSŁAKOWICE” – przez 2 mandaty , osiedle „KARPACZ” – przez 2 mandaty.

Sprawozdanie Rady Nadzorczej zostanie przedłożone zgromadzeniu odrębnie.

3.3 Zarząd Spółdzielni

Zarząd Spółdzielni zgodnie ze Statutem spółdzielni, kieruje jej bieżącą działalnością, reprezentuje ją na zewnątrz oraz podejmuje wszelkie decyzje związane z jej działalnością a niezastrzeżone do uprawnień innych organów spółdzielni. W 2022 roku Zarząd pracował w następującym składzie:

- 1) Prezes Zarządu - mgr inż. Andrzej Wingert,
- 2) Społeczny Z-ca Prezesa - inż. Jerzy Wroński,
- 3) Członek Zarządu - Bożena Dąbrowska.

W roku sprawozdawczym Zarząd odbył 20 protokołowanych posiedzeń, których tematami była bieżąca działalność spółdzielni a w szczególności:

- ☞ sprawy członkowsko –mieszkaniowe,
- ☞ zagadnienia ekonomiczno-finansowe,
- ☞ analizy wykonania stawki eksploatacyjnej i zadłużeń członków,
- ☞ sprawy windykacji należności,
- ☞ sprawy gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- ☞ sprawy konserwacyjno-remontowe zasobów mieszkaniowych,
- ☞ sprawy związane z wyodrębnieniem własności lokali.

Zatrudnieni członkowie Zarządu w ramach powierzonych im obowiązków wykonywali nadzór i kierowanie podległymi im komórkami funkcjonalnymi spółdzielni, podejmując w tym zakresie decyzje do nich należące.

W okresie sprawozdawczym Zarząd podjął 8 uchwał w tym uchwałę o zwołaniu Walnego Zgromadzenia i 7 uchwał o przyjęciu w poczet członków.

Działalność Zarządu ukierunkowana była na minimalizację kosztów gospodarki mieszkaniowej, na utrzymanie w ramach posiadanych środków właściwego stanu technicznego budynków, obsługę zainteresowanych wynajmem, a także na rozwiązywanie problemów poszczególnych członków.

Zgodnie z ustawą o dostawie wody i odbiorze ścieków, spółdzielnia prowadzi rozliczenia różnic pomiędzy sumą liczników indywidualnych a licznikiem głównym i rozlicza zafakturowane różnice wg liczby zamieszkałych w lokalach. Różnice te kształtowały się różnie na poszczególnych budynkach i kwotowo zostały rozliczone zgodnie ze statutem proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w lokalach. Za cały 2022 rok różnice wody wyniosły w poszczególnych budynkach następująco:

Karpacz

Nadrzeczna 8	0,00 zł	Nadrzeczna 16	0,00 zł
Nadrzeczna 10	0,00 zł	Nadrzeczna 18	0,00 zł
Nadrzeczna 12	0,00 zł	Zagajnik 6	0,00 zł
Nadrzeczna 14	0,00 zł	Zagajnik 8	0,00 zł

Mysłakowice

Włókniarzy 2	3 124,84 zł	Włókniarzy 6	1 193,25zł
Włókniarzy 4	2 955,49 zł	Włókniarzy 8	1 629,75zł

Kowary

Słoneczna 8	764,99 zł	Leśna 18	1 853,33 zł
Słoneczna 10	644,16 zł	Tkaczy 1	434,37 zł
Matejki 6	1 264,43 zł	Tkaczy 3	1 458,33 zł
Matejki 8	850,16 zł	Klonowa 6	645,79 zł
Leśna 2	528,80 zł	Lipowa 2	1 372,39 zł
Leśna 4	1 192,90 zł	Lipowa 4	527,04 zł
Leśna 6	1 012,89 zł	Lipowa 6	1 352,43zł
Leśna 8	1 059,86 zł	Brzozowa 2	342,85 zł

Leśna 10	1 250,26 zł	Brzozowa 4	463,41 zł
Leśna 16	759,92 zł	Brzozowa 6	472,57 zł

Łącznie zapłacone przez spółdzielnię w 2021 roku różnice na kwotę 22 235,56 zł zwiększyły się w 2022 roku do kwoty 27 154,21 zł. Niestety różnice występują przy każdym odczycie głównie w związku z występowaniem w wodomierzach tzw. parametru – „próg rozruchu”, poniżej którego sącząca się w lokalach woda nie jest mierzona, ale przesączenia te są sumowane w ramach budynku i sumy te przekraczają nieco większy „próg rozruchu” wodomierza głównego. W efekcie powstaje różnica w pomiarach między sumą wskazań wodomierzy lokalowych a wodomierzem głównym i którą to różnicą jest obciążana spółdzielnia. W 2022 roku odnotowano różnicę w Mysłakowicach na kwotę 8 903,33 zł (wzrost o 40,26%) i w Kowarach na 18 250,88 zł (wzrost o 14,88 %). W Karpaczu za różnice nie zostaliśmy obciążeni.

4) GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje:

- a) działalność eksploatacyjną,
- b) działalność konserwacyjną i remontową.

Zatrudniani przez spółdzielnię pracownicy sprawują bezpośrednią opiekę nad podległymi zasobami w zakresie utrzymania czystości, stałej konserwacji i nadzoru nad sprawnym funkcjonowaniem urządzeń i instalacji w budynkach oraz opieki nad stanem zieleni osiedlowej.

4.1 Stan zasobów

Stan zasobów mieszkaniowych w 2022 roku uległ zmianie w zakresie lokali mieszkalnych. W dalszym ciągu spółdzielnia realizuje na bieżąco podania o przeniesienie prawa do lokalu na odrębną własność. W roku 2022 przeniesiono kolejnych 10 lokali. Stan zasobów spółdzielni i lokali na statu-

się odrębnej własności zarządzanych przez spółdzielnię przedstawiony został w TABELI Nr 2.

1. Lokale mieszkalne

Tabela 2 Zasoby spółdzielni „Pod Śnieżką”

LP	MIEJSCOWOŚĆ	WIELKOŚCI CHARAKTERYSTYCZNE			
		Lokale [szt.]	Izby [szt.]	Powierzchnia [m ² p. u. m.]	Mieszkańcy [osób]
1	2	3	4	5	6
	KARPACZ	165	594	8 687,21	225
	Lokale spółdzielcze	84		4 342,14	
	Odrębna własność	81		4 345,17	
2	KOWARY	581	1 987	30 077,73	1 052
	Lokale spółdzielcze	301		15 439,33	
	Odrębna własność	280		14 638,40	
3	MYSŁAKOWICE	221	745	10 287,26	379
	Lokale spółdzielcze	107		4 724,68	
	Odrębna własność	114		5 562,98	
4	OGÓŁEM ZASOBY	967	3 326	49 052,20	1 656

2. Lokale użytkowe

- 1) Siedziba Spółdzielni o pow. 191,24 m²
- 2) Garaże 69 szt. o pow. 11643,20 m²
- 3) Lokal kotłowni gazowej CO i CW w Mysłakowicach
- 4) Kotłownia gazowa CO w Karpaczu

4.2 Eksploatacja

Koszty eksploatacji zasobów spółdzielczych wraz z lokalami na wynajem

w 2022 roku wyniosły ogółem 3 133 939 zł w tym koszty lokali mieszkalnych 3 097 170 zł. w stosunku do 2021 roku koszty eksploatacyjne wzrosły o 150 968 zł.

Wykonanie stawki eksploatacyjnej w układzie kosztów rodzajowych przedstawiono w TABELI Nr 3. Od 2008r. rozliczenia prowadzone są odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, czyli budynku lub kilku budynków położonych na 1 działce gruntowej. I w takim podziale w tabeli nr 3 jest przedstawione wykonanie stawki eksploatacyjnej. Średnioroczne miesięczne wykonanie stawki eksploatacyjnej 1 m² powierzchni użytkowej razem z funduszem remontowym wyniosło w skali spółdzielni w 2022 roku 4,13 zł.

Tabela 3 Wykonanie stawki eksploatacyjnej w 2022 roku z podziałem na nieruchomości.

LP	WYSZCZEGÓLNIENIE	KOWARY ul. Leśna						KOWARY ul. Matejki 6,8						KOWARY ul. Słoneczna 8,10						KOWARY ul. Tkaczy 1,3					
		PLAN		WYKON	DYNAMIKA	UDZIAŁ		PLAN		WYKON	DYNAMIKA	UDZIAŁ		PLAN		WYKON	DYNAMIKA	UDZIAŁ		PLAN		WYKON	DYNAMIKA	UDZIAŁ	
		2022	2022	2022	4/3	5	6	2022	2022	2022	8/7	9	10	2022	2022	2022	12/11	13	14	2022	2022	2022	16/15	17	18
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
1	Płaca administratora	0,12	0,12	100,00	280	0,12	0,14	116,67	3,30	0,12	0,13	108,33	3,00	0,12	0,13	108,33	3,00	0,12	0,13	108,33	3,00	0,12	0,13	108,33	3,00
2	Narzut na płace	0,02	0,02	100,00	0,47	0,02	0,02	100,00	0,50	0,02	0,02	100,00	0,50	0,02	0,02	100,00	0,50	0,02	0,02	100,00	0,50	0,02	0,02	100,00	0,50
3	Płaca sprzątacza	0,65	0,64	98,46	149,5	0,59	0,58	98,31	13,60	0,53	0,53	100,00	12,40	0,53	0,53	100,00	12,40	0,53	0,53	100,00	12,40	0,53	0,53	100,00	12,40
4	Narzut na płace	0,11	0,11	100,00	2,57	0,11	0,1	90,91	2,30	0,1	0,09	90,00	2,10	0,1	0,09	90,00	2,10	0,1	0,09	90,00	2,10	0,09	90,00	90,00	2,10
5	Fundusz soc., mieszk.	0,02	0,02	100,00	0,47	0,02	0,02	100,00	0,50	0,02	0,02	100,00	0,50	0,02	0,02	100,00	0,50	0,02	0,02	100,00	0,50	0,02	0,02	100,00	0,50
6	Energia elektryczna	0,04	0,04	100,00	0,93	0,05	0,04	80,00	0,90	0,05	0,05	100,00	0,90	0,05	0,05	100,00	0,90	0,05	0,05	100,00	0,90	0,05	0,05	100,00	0,90
7	Usługi pocztowo-telek.	0,01	0,01	100,00	0,23	0,01	0,01	100,00	0,20	0,01	0,01	100,00	0,20	0,01	0,01	100,00	0,20	0,01	0,01	100,00	0,20	0,01	0,01	100,00	0,20
8	Rozł. wywozu nieczystości	0,02	0	0,00	0,00	0,04	0,02	50,00	0,50	0,07	0,04	57,14	0,90	0,07	0,04	57,14	0,90	0,07	0,04	57,14	0,90	0,07	0,04	57,14	0,90
9	Usługi transportowe	0	0,01	0,00	0,23	0	0,01	0,00	0,20	0	0,01	0	0,20	0	0,01	0	0,20	0	0,01	0	0,01	0	0,01	0	0,20
10	Usługi pozostałe	0,02	0,02	100,00	0,47	0,03	0,02	66,67	0,50	0,04	0,03	75	0,70	0,04	0,03	75	0,70	0,04	0,03	75	0,70	0,04	0,03	75	0,70
11	Ubezpieczenia majątku trwałego	0,06	0,07	116,67	1,64	0,06	0,07	116,67	1,60	0,06	0,07	116,67	1,60	0,06	0,07	116,67	1,60	0,06	0,07	116,67	1,60	0,06	0,07	116,67	1,60
12	Opłaty bankowe	0,01	0,01	100,00	0,23	0,02	0,01	50,00	0,20	0,01	0,01	100,00	0,20	0,01	0,01	100,00	0,20	0,01	0,01	100,00	0,20	0,01	0,01	100,00	0,20
13	Materiały	0,03	0,03	100,00	0,70	0,03	0,03	100,00	0,70	0,04	0,03	75	0,70	0,04	0,03	75	0,70	0,04	0,03	75	0,70	0,04	0,03	75	0,70
14	Fundusz remontowy	1,66	1,66	100,00	38,79	1,64	1,64	100,00	38,50	1,68	1,68	100,00	39,20	1,67	1,67	100,00	39,20	1,67	1,67	100,00	39,20	1,67	1,67	100,00	39,20
15	Koszty spółdzielcze	1,34	1,33	99,25	31,07	1,34	1,33	99,25	31,20	1,34	1,33	99,25	31,00	1,34	1,33	99,25	31,00	1,34	1,33	99,25	31,00	1,34	1,33	99,25	31,00
16	Wieczyste użytk. terenu	0,02	0,02	100,00	0,47	0,06	0,06	100,00	1,40	0,04	0,04	100,00	1,40	0,04	0,04	100,00	1,40	0,04	0,04	100,00	1,40	0,04	0,04	100,00	1,40
17	Usługi kominiarskie	0,05	0,05	100,00	1,17	0,05	0,04	80,00	0,90	0,09	0,08	88,89	1,90	0,09	0,08	88,89	1,90	0,09	0,08	88,89	1,90	0,09	0,08	88,89	1,90
18	Podatek od nieruchomości	0,12	0,12	100,00	2,80	0,12	0,12	100,00	2,80	0,12	0,12	100,00	2,80	0,12	0,12	100,00	2,80	0,12	0,12	100,00	2,80	0,12	0,12	100,00	2,80
19	Bezosobowy fundusz płac	0	0	0,00	0,00	0	0	0,00	0,00	0	0	0,00	0,00	0	0	0,00	0,00	0	0	0,00	0,00	0	0	0,00	0,00
20	Rezerwa																								
21	RAZEM	4,3	4,28	99,53	100	4,31	4,26	98,84	100	4,34	4,29	98,85	100	4,253	4,203	98,82	100	4,253	4,203	98,82	100	4,253	4,203	98,82	100
22	Zmniejszenia/Zwiększenia																								
23	OGÓŁEM STAWKA	4,3	4,28	99,53	100	4,31	4,26	98,84	100	4,34	4,29	98,85	100	4,253	4,203	98,82	100	4,253	4,203	98,82	100	4,253	4,203	98,82	100

LP	WYSZCZEGÓLNIENIE	KOWARY ul. Klonowa 6						KOWARY ul. Lipowa 2						KOWARY ul. Lipowa 4						KOWARY ul. Lip.6/Brz. 2					
		PLAN	WYKON	DYNAM	UDZIAŁ	PLAN	WYKON	DYNAM	UDZIAŁ	PLAN	WYKON	DYNAM	UDZIAŁ	PLAN	WYKON	DYNAM	UDZIAŁ	PLAN	WYKON	DYNAM	UDZIAŁ	PLAN	WYKON	DYNAM	UDZIAŁ
		2022	2022	4,3	%	2022	2022	8,7	%	2022	2022	8,7	%	2022	2022	12,1	%	2022	2022	16,1	%	2022	2022	16,1	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18								
1	Placa administratora	0,12	0,13	108,3	3,00	0,12	0,13	108,3	3,00	0,12	0,13	108,3	3,10	0,12	0,13	108,3	3,00								
2	Narzut na płace	0,02	0,02	100,0	0,46	0,02	0,02	100,0	0,50	0,02	0,02	100,0	0,50	0,02	0,02	100,0	0,50								
3	Placa sprzątacza	0,58	0,56	96,6	12,90	0,58	0,56	96,6	13,00	0,58	0,56	96,6	13,20	0,58	0,56	96,6	13,10								
4	Narzut na płace	0,09	0,08	88,9	1,84	0,09	0,08	88,9	1,90	0,09	0,08	88,9	1,90	0,09	0,08	88,9	1,90								
5	Fundusz soc. mieszk.	0,02	0,02	100,0	0,46	0,02	0,02	100,0	0,50	0,02	0,02	100,0	0,50	0,02	0,02	100,0	0,50								
6	Energia elektryczna	0,05	0,05	100,0	1,15	0,05	0,06	120,0	1,40	0,04	0,04	100,0	0,90	0,06	0,06	100,0	1,40								
7	Usługi pocztowo-telek.	0,01	0,01	100,0	0,23	0,01	0,01	100,0	0,20	0,01	0,01	100,0	0,20	0,01	0,01	100,0	0,20								
8	Rozładowanie nieczystości	0,02	0,02	100,0	0,46	0,02	0,02	100,0	0,50	0,04	0,03	75,0	0,70	0,03	0,03	100,0	0,70								
9	Usługi transportowe	0,00	0,01	0,0	0,23	0,00	0,01	0,0	0,20	0,00	0,01	0,0	0,20	0,00	0,01	0,0	0,20								
10	Usługi pozostałe	0,05	0,05	100,0	1,15	0,03	0,03	100,0	0,70	0,03	0,03	100,0	0,70	0,03	0,03	100,0	0,70								
11	Ubezpieczenie majątku trwałego	0,06	0,07	116,7	1,61	0,06	0,07	116,7	1,60	0,06	0,07	116,7	1,70	0,06	0,07	116,7	1,60								
12	Opłaty bankowe	0,01	0,01	100,0	0,23	0,02	0,02	100,0	0,50	0,01	0,01	100,0	0,20	0,02	0,02	100,0	0,50								
13	Materiały	0,02	0,01	50,0	0,23	0,02	0,02	100,0	0,50	0,03	0,01	33,3	0,20	0,02	0,02	100,0	0,50								
14	Fundusz remontowy	1,82	1,82	100,0	41,94	1,74	1,74	100,0	40,50	1,69	1,69	100,0	39,90	1,69	1,69	100,0	39,50								
15	Koszty spółdzielcze	1,34	1,33	99,3	30,65	1,34	1,33	99,3	30,90	1,34	1,33	99,3	31,40	1,34	1,33	99,3	31,10								
16	Wieczyste użytk. terenu	0,02	0,02	100,0	0,46	0,02	0,02	100,0	0,50	0,02	0,02	100,0	0,50	0,02	0,02	100,0	0,50								
17	Usługi kominiarskie	0,01	0,01	100,0	0,23	0,04	0,04	100,0	0,90	0,07	0,06	85,7	1,40	0,06	0,06	100,0	1,40								
18	Podatek od nieruchomości	0,12	0,12	100,0	2,76	0,12	0,12	100,0	2,80	0,12	0,12	100,0	2,80	0,12	0,12	100,0	2,80								
19	Bezosobowy fundusz płac	0,00	0,00	0,0	0,00	0,00	0,00	0,0	0,00	0,00	0,00	0,0	0,00	0,00	0,00	0,0	0,00								
20	Rezerwa																								
21	RAZEM	4,36	4,34	99,5	100,0	4,30	4,30	100,0	100,1	4,29	4,24	98,8	100,0	4,29	4,28	99,8	100,0								
22	Zmniejszenia/Zwiększenia	0,00		0,0	0,0	0,00		0,0	0,0	0,00		0,0	0,0	0,00		0,0	0,0								
23	OGÓŁEM STAWKA	4,36	4,34	99,5	100,0	4,30	4,30	100,0	100,1	4,29	4,24	98,8	100,0	4,29	4,28	99,8	100,0								

LP	WYSZCZEGÓLNIENIE	KARPACZ ul. Nrd 8,10,12				KARPACZ ul. Nrd 14,16,18				KARPACZ ul. Zagajnik 6,8				MYSŁAKOWICE			
		PLAN	WYKON	DYNAM	UDZIAŁ	PLAN	WYKON	DYNAM	UDZIAŁ	PLAN	WYKON	DYNAM	UDZIAŁ	PLAN	WYKON	DYNAM	UDZIAŁ
		2022	2022	4/3	%	2022	2022	8/7	%	2022	2022	12/11	%	2022	2022	16/15	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	Płaca administratora	0,12	0,13	108,3	2,82	0,12	0,13	108,3	2,81	0,12	0,13	108,3	2,94	0,12	0,13	108,3	3,00
2	Narzut na płace	0,02	0,02	100,0	0,43	0,02	0,02	100,0	0,43	0,03	0,02	66,7	0,45	0,03	0,02	66,7	0,50
3	Płaca sprzątacza	0,68	0,70	102,9	15,18	0,72	0,78	108,3	16,85	0,58	0,57	98,3	12,87	0,57	0,56	98,3	12,80
4	Narzut na płace	0,12	0,12	100,0	2,60	0,14	0,14	100,0	3,02	0,10	0,10	100,0	2,26	0,09	0,09	100,0	2,10
5	Fundusz soc., mieszk.	0,02	0,02	100,0	0,43	0,02	0,02	100,0	0,43	0,02	0,02	100,0	0,45	0,02	0,02	100,0	0,50
6	Energia elektryczna	0,07	0,08	114,3	1,74	0,03	0,03	100,0	0,65	0,05	0,05	100,0	1,13	0,09	0,04	44,4	0,90
7	Usługi pocztowo-telek.	0,01	0,01	100,0	0,22	0,01	0,01	100,0	0,22	0,01	0,01	100,0	0,23	0,02	0,02	100,0	0,50
8	Rozł.wywozu nieczystości	0,00	0,00	0,0	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,02	0,05	250,0	1,10
9	Usługi transportowe	0,00	0,01	0,0	0,22	0,00	0,01		0,22	0,00	0,01	0,0	0,23	0,00	0,01	0,0	0,20
10	Usługi pozostałe	0,02	0,01	0,0	0,22	0,04	0,03	75,0	0,65	0,07	0,05	0,1	1,13	0,04	0,04	100,0	0,90
11	Ubezpiecz.majątku trwałego	0,06	0,07	116,7	1,52	0,06	0,07	116,7	1,51	0,06	0,07	116,7	1,58	0,06	0,07	116,7	1,60
12	Opłaty bankowe	0,01	0,00	0,0	0,00	0,01	0,01	100,0	0,22	0,02	0,01	50,0	0,23	0,03	0,02	66,7	0,50
13	Materiały	0,04	0,04	100,0	0,87	0,04	0,04	100,0	0,86	0,04	0,04	100,0	0,90	0,04	0,03	75,0	0,70
14	Fundusz remontowy	1,78	1,78	100,0	38,61	1,73	1,73	100,0	37,37	1,79	1,79	100,0	40,41	1,63	1,63	100,0	37,40
15	Koszty spółdzielcze	1,34	1,33	99,3	28,85	1,34	1,33	99,3	28,73	1,34	1,33	99,3	30,02	1,34	1,33	99,3	30,50
16	Wieczyste użyt. terenu	0,15	0,15	100,0	3,25	0,15	0,14	93,3	3,02	0,09	0,09	100,0	2,03	0,09	0,09	100,0	2,10
17	Usługi kominiarskie	0,01	0,02	200,0	0,43	0,00	0,02		0,43	0,00	0,02		0,45	0,06	0,05	83,3	1,10
18	Podatek od nieruchomości	0,12	0,12	100,0	2,60	0,12	0,12	100,0	2,59	0,12	0,12	100,0	2,71	0,16	0,16	100,0	3,70
19	Bezosobowy fundusz płac	0,00	0,00	0,0	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,0	0,00	0,00	0,00	0,0	0,00
20	Rezerwa				0,00				0,00				0,00				
21	RAZEM	4,57	4,61	100,9	100,0	4,55	4,63	101,8	100,0	4,44	4,43	99,8	100,0	4,41	4,36	98,9	100,1
22	Zmniejszenia/Zwiększenia	0,00	0,00	0,0	0,0	0,00	0,00	0,0	0,0	0,00		0,0	0,0	0,00	0,00	0,0	0,0
23	OGÓŁEM STAWKA	4,57	4,61	100,9	100	4,55	4,63	101,8	100	4,44	4,43	99,8	100	4,41	4,36	98,9	100

Szczegółowe rozliczenie pozycji 15 stawki eksploatacyjnej - kosztów ogólnospółdzielczych z podziałem na poszczególne składniki przedstawiono w TABELI Nr 4

Tabela 4 Koszty ogólnospółdzielcze

LP	WYSZCZEGÓLNIENIE	SPÓŁDZIELNIA			UDZIAŁ
		PLAN 2022	WYKON. 2022	DYNAM. 4/3	% rub. 4
1	2	3	4	5	6
1	Wynagrodzenia pracowników	0,85	0,84	98,8	63,2
2	Narzuty na wynagrodzenia	0,15	0,14	93,3	10,5
3	Bezosobowy fundusz płac	0,03	0,02	66,7	1,5
4	Podróże służbowe	0,00	0,01	0,0	0,8
5	Art.biurowe,gospodarcze,BHP	0,04	0,04	100,0	3,0
6	Składki ZRSMRP KRS	0,02	0,01	0,0	0,0
7	Narady, posiedzenia	0,14	0,14	100,0	10,5
8	Fundusze dla załogi	0,02	0,02	100,0	1,5
9	Obsługa komputerowa	0,02	0,03	0,0	2,3
10	Siedziba	0,04	0,05	0,0	3,8
11	Obsługa prawna	0,03	0,03	100,0	2,3
12	Amortyzacja	0,00	0,00	0,0	0,0
13	Razem	1,34	1,33	99,3	99,3
14	za rok 2021	1,31	1,30		

Średnioroczne zatrudnienie - w administracji 6 os. 6,00 etatu
w grupie sprzątaczy posesji 9 os. 7,38 etatu
w grupie konserwatorów 3 os. 2,50 etatu
w Zarządzie z Gł. Księgową 2 os. 2,00 etaty

4.2.1 Eksploatacja w ujęciu osiedlowym

Stawkę eksploatacji i koszty eksploatacji 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w przekroju poszczególnych miejscowości pogładowo przedstawiono w TABELACH Nr 5 i Nr 6.. Na podstawie tych tabel można porównać wzrost stawki i kosztów do 2021 r. dla każdego osiedla.

Tabela 5 Koszty eksploatacji lokali mieszkalnych

LP	WYSZCZEGÓLNIENIE	WYK. '21	WYKONANIE 2022r.		Dynam.
		zł/m ² p.u.m.	zł/m ² p.u.m.	zł	%
1	2	3	4	5	6
1	KOWARY	4,09	4,16	1 502 733	101,7
2	KARPACZ	4,32	4,57	477 075	105,8
3	MYŚLAKOWICE	4,07	4,27	527 009	104,9
4	SPÓŁDZIELNIA	4,13	4,26	2 506 817	103,1

Tabela 6 Koszty eksploatacji razem z wywozem nieczystości stałych

LP	WYSZCZEGÓLNIENIE	Wykon.'21	WYKONANIE 2022r.		Dynam.
		zł/m ² p.u.m	zł/m ² p.u.m	zł	%
1	2	3	4	5	6
1	KOWARY	5,05	5,26	1 898 434	104,2
2	KARPACZ	5,01	5,32	554 599	106,2
3	MYSŁAKOWICE	4,92	5,23	644 137	106,3
4	SPÓŁDZIELNIA	5,03	5,26	3 097 170	104,6

4.3 Należności czynszowe

Należności czynszowe członków spółdzielni z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych łącznie ze spłatami kredytu wyniosły ogółem 5 522 146 zł i wzrosły w stosunku do 2021 r. o 13,45 %, co spowodowane było wzrostem stawki eksploatacyjnej oraz głównie podwyżką zaliczek na C.O. po rozliczeniu poprzedniego sezonu ogrzewania.

Należności z tytułu zadłużeń przedstawiono w TABELI Nr 7 poniżej.

Tabela 7 Należności czynszowe

LP	WYSZCZEGÓLNIENIE	JEDN. MIARY	ROK		Dynam.
			2021	2022	%
1	2	3	5	5	6
1	NALEŻNOŚCI OGÓŁEM	zł	4 779 519	5 522 146	115,54
2	ZALEGŁOŚCI W OPŁACACH	zł	141 511	182 063	128,7
3	WSKAŹNIK ZALEGŁOŚCI	%	3,0	3,3	110,0

Osiedle „KOWARY” posiada na dzień 31.12.2022 największe kwotowo zadłużenie w wysokości 122.127 zł (w tym lokale na wynajem 43.351 zł), średnie zadłużenie przeliczone na 1m² na 1 miesiąc w roku w stosunku do 2021 roku nieznacznie wzrosło i wynosi 34 gr/m². Osiedle „KARPACZ” zmniejszyło swoje zadłużenie z 29 gr/m² do 25 gr/m² a wynosi ono 25.563 zł. Osiedle „MYSŁAKOWICE” nieznacznie zwiększyło swoje zadłużenie w przeliczeniu na 1m² na 1 miesiąc w roku 0,28 gr/m², kwotowo 34.373 zł. Osiągnięto podobny wskaźnik zaległości czynszowych co w roku 2021 – 3,3 %. Mieści się on w strefie bardzo niskich zadłużeń w zakresie realizacji opłat czynszowych i nie wpływa na płynność finansową spółdzielni. Znacząca część tego zadłużenia należała do stałych dłużników, wobec których

spółdzielnia wykonała już wszystkie przewidziane prawem czynności. Niestety procedury sądowe przeciągają się. Ogólnie niski wskaźnik zadłużenia pozwala w dalszym ciągu na pełne angażowanie środków funduszu remontowego w wykonawstwo remontów, zamiast ich kredytowania.

Spółdzielnia konsekwentnie prowadzi postępowania windykacyjne kończące się niestety jeszcze często na drodze sądowej i komorniczej, gdy wezwania do członków o zapłatę należności nie odnoszą żadnego skutku.

W 2022 roku spółdzielnia wystawiła 36 nowych wezwań do zapłaty w przybliżeniu na kwotę 263 tysięcy zł obejmujących także wcześniejsze nieuregulowane zapłaty. W roku 2022 do postępowania sądowego skierowano 4 członków Spółdzielni. Komornik wyegzekwował w 2022 roku łącznie z wcześniej rozpoczętymi postępowaniami kwotę ponad 12 tysięcy zł. Skuteczność działań komornika była na niezbyt wysokim poziomie. Natomiast sami dłużnicy dokonywali wpłat na poczet spłaty zasądzonych należności. Łącznie w wyniku działań windykacyjnych spółdzielni i komornika odzyskano w 2022 roku kwotę około 26 tysięcy zł zadłużenia. W celu zmniejszenia zadłużeń w procesie wewnętrznej windykacji zawierano ugody o ratalnej spłacie. Pozostałe zadłużenia podlegają dalszej windykacji i będą dochodzone w kolejnych latach.

Część członków o niższych dochodach korzystała z pomocy budżetu państwa w formie dodatków mieszkaniowych. Z pomocy tej w 2022 r. korzystało:

- w Karpaczu 2 osoby na kwotę 3 037,2 zł,
- w Mysłakowicach 4 osób na kwotę 8 110,93 zł,
- w Kowarach 12 osób na kwotę 51 385,72 zł,
- w tym lokale na wynajem 5 osób na kwotę 21 859,70 zł.

Pomoc ta przyczynia się do terminowego regulowania zobowiązań czynszowych. Zauważa się niewielkie zmniejszenie liczby osób korzystają-

cych z pomocy zarówno w Kowarach jak i w Mysłakowicach. Kwota świadczeń wzrosła.

Mimo niechęci uprawnionych do korzystania z tej pomocy, Spółdzielnia dalej informuje o możliwości jej otrzymania i do tego zachęca członków. Z naszych obserwacji wynika, iż sytuacja rodzin nie ulega jakiegś znaczącej poprawie. Dalej brak jest możliwości uzyskania lokalnego zatrudnienia, jednakże mimo złej sytuacji na lokalnym rynku pracy część członków znajduje prace poza miejscem zamieszkania

4.4 Dochody i koszty działalności eksploatacyjnej

Działalność eksploatacyjna w 2022 roku zakończyła się zgodnie z planem. Nadwyżka dochodów nad kosztami w wysokości brutto 19.404,91 zł spowodowana jest nadwyżką przychodów z operacji finansowych nad kosztami tych operacji, w tym z odsetek od lokat terminowych. Spółdzielnia wykorzystuje wszystkie możliwości lokowania środków dostępne w banku, aby maksymalnie zwiększyć przychody. Niestety z uwagi na obniżenie stóp procentowych zysk z tego powodu właściwie ustał.

Średni koszt podgrzania 1 m³ ciepłej wody wyniósł 19,65 zł, a średni koszt dostaw ciepła w Mysłakowicach wyniósł 68,50 zł za 1 GJ, w kotłowni w Karpaczu 65,07 zł/GJ, w Kowarach z PEC Wałbrzych dla Os. Wichrowa Równia 204,37 zł/GJ, dla ul. Matejki i Słoneczna 221,38 zł/GJ, dla ul. Tkaczy 198,24 zł/GJ i ZEZEK (ul. Leśna) 118,43 zł/GJ.

W TABELI Nr 8 przedstawiono wykonanie kosztów i dochodów spółdzielni oraz osiągnięty wynik.

Tabela 8 Koszty, dochody, wynik na działalności.

lp	Wyszczególnienie	Jedn. miar	WYKONAN. 2021	WYKONAN. 2022	Dynam. %
1	2	3	4	5	6
KOSZTY					
1	Koszty eksploatacji i inne	zł	3 196 689	3 371 878	105,5
2	Koszty CO i CW	zł	1 471 616	1 660 928	112,9
3	Razem koszty	zł	4 668 305	5 032 806	107,8
DOCHODY					
4	Doch. z lok. mieszk. i użyt.	zł	4 671 057	5 052 211	108,2
5	Dotacje budżetowe	zł			
6	Razem dochody	zł	4 671 057	5 052 211	108,2
7	WYNIK(brutto)	zł	2 752	19 405	705,1

4.5 Konserwacje i remonty

Spółdzielnia w 2022 roku zarządzała lokalami mieszkalnymi, użytkowymi, i garażami o łącznej powierzchni 51.804,39 m². Starzejąca się substancja mieszkaniowa, aby utrzymać ją we właściwym stanie technicznym wymaga coraz większych nakładów z uwagi na poszerzający się zakres wykonywanych napraw i remontów. Jej struktura wiekowa przedstawiona jest w tabeli Nr 9.

Tabela 9 Struktura wiekowa budynków spółdzielni.

lp	Okres przekazywania budynków do eksploatacji	Jedn. miary	Liczba budyn.	Udział %
1	2	3	4	5
1	1971 ÷ 1975	szt	2	6,5
2	1976 ÷ 1980	szt	15	48,4
3	1981 ÷ 1985	szt	4	12,9
4	1986 ÷ 1990	szt	3	9,7
5	1991 ÷ 1995	szt	5	16,1
6	1996 ÷ 2000	szt	2	6,4

Zakres niezbędnych remontów znacznie przekracza wielkość środków możliwych do wyłożenia na ten cel, wynikających z obowiązującej stawki eksploatacyjnej mimo zasilenia środków funduszu remontowego z nadwyżki bilansowej. Sytuacja pogarsza się z roku na rok z uwagi na rosną-

ce ceny i koszty pracy przy niezmiennie stawce na fundusz remontowy. Dlatego też nie wszystkie potrzeby remontowe mogą być wykonane w okresach rocznych i część z nich musi być z powyższych względów realizowana w cyklu kilkuletnim.

4.5.1 Fundusz remontowy

Plan i wykonanie środków własnych funduszu remontowego przedstawia tabela nr 10 w układzie całej spółdzielni. Planowane nakłady na działalność konserwacyjno-remontową zostały wykonane zgodnie z założeniami. Gospodarka remontowa oparta była wyłącznie o środki własne funduszu remontowego oraz środki wynikające z nadwyżki bilansowej.

Tabela 10 Fundusz remontowy.

lp	Wyszczególnienie	Jed. miary	FUNDUSZ 2022		Dynam.
			Wykonanie 2021	Wykonanie 2022	
1	2	3	4	5	6
1	Bilans otwarcia na 01.01.	zł	150 895	470 687	311,9
2	Środki z tyt. ekspl. lok. mieszk.	zł	899 965	985 911	109,5
3	Środki z tyt. ekspl. lok. użyt.	zł	6 829	6 829	100,0
4	Inne odpisy	zł	34 132	0	0,0
5	OGÓŁEM ŚRODKI FUND. REMONT.	zł	1 091 821	1 463 427	134,0
6	NAKŁADY SFIN. Z FUND. REM.	zł	621 134	1 092 559	175,9
7	Bilans zamkn. na 31.12.	zł	470 687	370 868	78,8

4.5.2 Środki własne funduszu remontowego w ujęciu osiedlowym

Rozliczenie stanu środków własnych funduszu remontowego dla poszczególnych osiedli przedstawiono w tabeli Nr 11 poniżej. W tabeli przedstawiono bilans otwarcia roku sprawozdawczego dla poszczególnych osiedli, wpływy z odpisów na fundusz remontowy i wydatki z funduszu remontowego, w rozbiciu na konserwacje wykonywane przez konserwatorów i remonty zlecane wykonawcom zewnętrznym, w podziale na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże. Tabelę kończy bilans zamknięcia środków funduszu remontowego w poszczególnych osiedlach na koniec roku sprawozdawczego.

Od 2008 rozliczanie funduszu remontowego prowadzone jest jako obowiązek wynikający z ustawy w ramach poszczególnych nieruchomości, a analizy w rozliczeniu na całe osiedla prowadzimy tylko dla celów porów-

nawczych. Granice nieruchomości wyznaczają poszczególne działki gruntu, na których są posadowione budynki. Od 2004 roku rozpoczęliśmy zbieramy środki finansowych na przeprowadzanie dociepleń poszczególnych ścian budynków, bo na ocieplenie kolejno całych budynków nas nie stać. Niestety bardzo znaczący wzrost cen materiałów w zasadzie uniemożliwia zakończenie tego procesu, bo jednocześnie relatywnie maleją możliwości finansowania ze środków funduszu remontowego, który uległ tylko nieznacznemu wzrostowi w ciągu ostatnich 6 lat. W osiedlu Mysłakowice zakończono proces docieplenia budynków, w Karpaczu zakończono docieplanie budynków Nadrzeczna 8,10,12,14,16,18, Pozostała do docieplenia w budynkach przy ul. Zagajnik 8 1 ściana w budynku Zagajnik 6 2 ściany, w Kowarach docieplanie jest prawie ukończone, są etapowo docieplane ostatnie ściany w 4 budynkach na Wichrowej Równi. Pozostałe budynki w spółdzielni są już docieplone. Część z posiadanych środków funduszu remontowego musi być przeznaczana na usuwanie awarii i wykonywanie innych koniecznych remontów w związku z naturalnym zużyciem budynków np. skorodowanych instalacji wodnych i kanalizacyjnych, administracyjnej stolarki okiennej, naprawy wejść do budynków i stopni schodowych zewnętrznych, remontów balkonów. W tabeli 12 przedstawiony jest stan środków funduszu remontowego w poszczególnych nieruchomościach i możliwości finansowe w zakresie wykonywania remontów.

Tabela 11 Gospodarka konserwacyjno-remontowa spółdzielni.

GOSPODARKA KONSERWACYJNO - REMONTOWA SPÓŁDZIELNI

WYSZCZEGÓLNIENIE	KOWARY			KARPACZ			MYSŁAKOWICE		
	Wykonanie		Dynam.	Wykonanie		Dynam.	Wykonanie		Dynam.
	2021	2022	%	2021	2022	%	2021	2022	%
Bilans otwarcia fund. remont.	84 208	260 915	309,8	11 891	69 169	581,7	14 847	41 508	379,6
w tym - lokale mieszkalne	-2 659	167 707	-6307,2	2 273	59 064	2598,2	-15 408	40 947	365,7
- lokale użytkowe	0		0,0	0		0,0	0		0,0
- garaże	86 867	93 208	107,3	9 617	10 105	105,1	561		100,0
Odpis na fundusz remontowy	484 171	514 208	106,2	173 884	196 998	113,3	188 490	205 091	108,8
w tym - lokale mieszkalne	477 830	507 867	106,3	173 397	196 510	113,3	188 490	205 091	108,8
a) na konserwacje	60 859	72 538	119,2	25 443	25 733	101,1	33 676	36 615	108,7
b) na remonty	416 971	435 329	104,4	147 954	170 777	115,4	154 813	168 476	108,8
- lokale użytkowe	0		0,0	0		0,0			0,0
- garaże	6 341	6 341	100,0	487	487	100,0	0		0,0
Inne odpisy	19 420	0		6 743	0		7 969	0	0,0
OGÓŁEM ŚRODKI FUND. REM.	587 799	775 123	131,9	192 518	266 167	138,3	181 611	246 599	135,8
Wydatki z funduszu remontow.	326 883	585 765	179,2	123 349	217 288	176,2	140 103	221 652	158,2
w tym - lokale mieszkalne	326 883	585 765	179,2	123 349	217 288	176,2	140 103	221 652	158,2
a) na konserwacje	60 859	72 538	119,2	25 443	25 733	101,1	33 676	36 615	108,7
b) na remonty	266 024	513 227	192,9	97 906	191 554	195,7	106 427	185 037	173,9
- lokale użytkowe			0,0			0,0			0,0
- garaże			0,0			0,0			0,0
BILANS zamknięcia na 31.12.21r	260 916	189 358	72,6	69 169	48 879	29,3	41 508	24 947	60,1
w tym - lokale mieszkalne	167 708	89 809	46,4	59 064	38 287	35,2	40 947	24 386	59,6
- lokale użytkowe	0	0	0,0	0	0	0,0	0	0	0,0
- garaże	93 208	99 549	106,8	10 105	10 592	104,8	561	561	100,0

Tabela 12 Stan funduszu remontowego w nieruchomościach

lp	Wyszczególnienie	Kowary	Kowary	Kowary	Kowary	Kowary	Kowary
		ul.Leśna	ul.Matej.	ul.Stonec.	ul.Tkaczy	ul.Klon.6	ul.Lip.2
		2022	2022	2022	2022	2022	2022
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Bilans otwarcia na 1 stycznia	10 201,0	33 630,0	5 986,9	38 258,0	4 957,0	29 762,0
2	Odpisy na fundusz remontowy	159 214	38 075	29 755	59 759	48 930	46 602
	w tym a) na konserwację	27 104	5 404	5 344	7 209	5 152	4 834
	b) na remonty	132 110	32 671	24 411	52 550	43 778	41 768
3	Inne odpisy	0	0	0	0	0	0
4	OGÓŁEM ŚRODKI FUND REMONT.	169 415	71 705	35 742	98 017	53 887	76 364
6	Wydatki z funduszu remontowego	177 515	13 624	44 918	55 906	30 990	108 480
	w tym a) na konserwację	27 104	5 404	5 344	7 209	5 152	4 834
	b) na remonty	150 411	8 220	39 574	48 697	25 838	103 646
7	Bilans zamkn. na 31grudnia	-8 100	58 081	-9 176	42 110	22 897	-32 116

lp	Wyszczególnienie	Kowary	Kowary	Karpacz	Karpacz	Karpacz	Mysłak.
		ul.Lip.4	Lip6/Brz2.	N.8,10,12.	N.14,16,18.	ul.Zag.6,8	ul.Włók.
		2022,00	2022,00	2022,00	2022,00	2022,00	2022,00
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Bilans otwarcia na 1 stycznia	36 348	8 565	-9 714	2 422	66 356	40 947
2	Odpisy na fundusz remontowy	33 985	91 548	60 445	70 744	52 633	200 809
	w tym a) na konserwację	4 228	13 263	9 340	9 780	6 614	36 615
	b) na remonty	29 757	78 285	51 105	60 964	46 019	164 194
3	Inne odpisy	0	0	12 689	0	0	4 282
4	OGÓŁEM ŚRODKI FUND REMONT.	70 333	100 112	63 420	73 166	118 989	246 038
6	Wydatki z funduszu remontowego	18 909	135 423	73 839	66 318	77 130	221 652
	w tym a) na konserwację	4 228	13 263	9 340	9 780	6 614	36 615
	b) na remonty	14 681	122 160	49 784	56 538	70 516	185 037
7	Bilans zamkn. na 31grudnia	51 424	-35 310	-10 419	6 848	41 858	24 386

4.5.3. Realizacja rzeczowa działalności konserwacyjno-remontowej

W 2022 roku sfinansowano z funduszu remontowego zgodnie z potrzebami poszczególnych nieruchomości prace, których ważniejsze pozycje w ramach osiedli z podziałem na nieruchomości przedstawiono poniżej:

☛ „KOWARY”

Nier.	Lokalizacja	Zakres rzeczowy	Koszt rzeczywisty
8ul. Leśna	Leśna 2	Remont kapitalny dachu w technologii „Hydronylon” z wymianą obróbek blacharskich i rynien z blachy tytanowej	75 000,00 zł
	Leśna 6 /ściana szczytowa pr.	Wykonanie częściowej izolacji ściany przyziemia.	10 618,00 zł
	Leśna 18	Wymiana uszkodzonej rury spustowej na elewacji frontowej.	1 800,00 zł
	Leśna 4/16	Remont kapitalny balkonu	5 000,00 zł
	Leśna 4/kl. I,II	Montaż pochwytyłów drewnianych na poręczach balustrad	3 780,00 zł
	Leśna 2/kl. I,II	Montaż pochwytyłów drewnianych na poręczach balustrad	3 200,00 zł
	Leśna 18	Naprawa ciągu pieszego do ulicy Leśnej	3 700,00zł
	Leśna 16/2	Wymiana instalacji wodociągowej	1 900,00 zł
	Osiedle Leśna	5-letni przegląd sprawności technicznej i użytkowej budynków.	2 100,00 zł
	Osiedle Leśna	5-letnie okresowe pomiary instalacji elektrycznych i odgromowych.	7 470,00 zł
	Osiedle Leśna	Rozbudowa wiaty śmietnikowej	5 535,00 zł
	Osiedle Leśna	Zakup 2 szt. pojemników 1100l	1 700,00 zł
	Osiedle Leśna	Przegląd szczelności instalacji gazowej.	4 648,00 zł
	Osiedle Leśna	Usunięcie nieszczelności instalacji gazowej po wykonanym przeglądzie..	9 900,00 zł
	Oś. Leśna	Partycypacja w kosztach wymiany stolarki okiennej.	8 220,00 zł
Matejki 6,8	Matejki 6,8	5-letni przegląd sprawności technicznej i użytkowej budynków.	600,00 zł
	Matejki 6,8	5-letnie okresowe pomiary instalacji elektrycznych i odgromowych..	2 205,00 zł

	Matejki 6,8	Przegląd szczelności instalacji gazowej w lokalach.	1 372,00 zł
	Matejki 6,8	Zakup 4 szt. pojemników 1100l	3 400,00 zł
	Matejki 6,8	Partycypacja w kosztach wymiany stolarki okiennej.	606,00 zł
Słoneczna 8,10	Słoneczna 8,10	5-letni przegląd sprawności technicznej i użytkowej budynków.	600,00 zł
	Słoneczna 8,10	5-letnie okresowe pomiary instalacji elektrycznych i odgromowych..	1 620,00 zł
	Słoneczna 8,10	Przegląd szczelności instalacji gazowej w lokalach.	504,00 zł
	Słoneczna 8,10	Remont kapitalny schodów wejściowych I etap	7500,00 zł
	Słoneczna 8,10	Asfaltowanie chodnika przy budynku	11 685,00 zł
	Słoneczna 8,10	Wymiana domofonów	10 330,00 zł
	Słoneczna 8,10	Zakup 3 szt. Pojemników 1100l.	2 550,00 zł
	Słoneczna 8,10	Partycypacja w kosztach wymiany stolarki okiennej..	333,00 zł
Tkaczy 1,3	Tkaczy 1	Wymiana instalacji gazowej w 12 lokalach.	18 000,00 zł
	Tkaczy 3	Wymiana okienek piwnicznych	11 222,00 zł
	Tkaczy 1,3	Doszczelnienia i częściowa wymiana instalacji gazowej	5 200,00 zł
	Tkaczy 1,3	Zakup 3 szt. Pojemników 1100l.	2 550,00 zł
	Tkaczy 1,3	5-letni przegląd sprawności technicznej i użytkowej budynków.	600,00 zł
	Tkaczy 1,3	5-letnie okresowe pomiary instalacji elektrycznych i odgromowych..	4 100,00 zł
	Tkaczy 1,3	Przegląd szczelności instalacji gazowej w lokalach.	1,400,00 zł
	Tkaczy 3	Partycypacja w kosztach wymiany stolarki okiennej..	1 053,00 zł
Klonowa 6	Klonowa 6	Wymiana domofonów	11 320,00 zł
	Klonowa 6/30	Doraźna naprawa dachu z blachy trapezowej	1 512,00 zł
	Klonowa 6/39	Remont zadaszenia balkonu i wymiana rynny	900,00 zł
	Klonowa 6/ pom. sprzątaczk ki	Wymiana grzejnika fawira na płytowy	1 050,00 zł

	Klonowa 6	Zakup 2 szt. pojemników 1100l.	1 700,00 zł
	Klonowa 6	5-letni przegląd sprawności technicznej i użytkowej budynków.	300,00 zł
	Klonowa 6	5-letnie okresowe pomiary instalacji elektrycznych i odgromowych..	1 800,00 zł
	Klonowa 6	Przegląd szczelności instalacji gazowej w lokalach.	1 120,00 zł
	Klonowa 6	Usunięcie nieszczelności instalacji gazowych po przeglądzie	3 900,00 zł
	Klonowa 6	Partycypacja w kosztach wymiany stolarki okiennej.	1 476,00 zł
Lipowa 2	Lipowa 2	Docieplenie fragmentu elewacji balkonowej.	90 000,00 zł
	Lipowa 2	Zakup 2 szt. pojemników 1100l.	1 700,00 zł
	Lipowa 2	5-letni przegląd sprawności technicznej i użytkowej budynków.	300,00 zł
	Lipowa 2	5-letnie okresowe pomiary instalacji elektrycznych i odgromowych..	1 800,00 zł
	Lipowa 2	Przegląd szczelności instalacji gazowej w lokalach.	1 120,00 zł
	Lipowa 2	Usunięcie nieszczelności instalacji gazowych po przeglądzie	3 200,00 zł
	Lipowa 2	Partycypacja w kosztach wymiany stolarki okiennej.	3 730,00 zł
Lipowa 4	Lipowa 4	Zakup 1 szt. pojemnika 1100l.	850,00 zł
	Lipowa 4	5-letni przegląd sprawności technicznej i użytkowej budynków.	300,00 zł
	Lipowa 4	5-letnie okresowe pomiary instalacji elektrycznych i odgromowych..	1 350,00 zł
	Lipowa 4	Przegląd szczelności instalacji gazowej w lokalach.	840,00 zł
	Lipowa 4	Usunięcie nieszczelności instalacji gazowych po przeglądzie	4 900,00 zł
	Lipowa 4	Partycypacja w kosztach wymiany stolarki okiennej.	1 285,00 zł
Lipowa 6 /Brzozowa 2	Lipowa 6/kl. II	Docieplenie fragmentu elewacji balkonowej z remontem 3 facjatek II etap.	23 000,00 zł
	Lipowa 6/kl. I	Zakończenie docieplania elewacji.	73 471,00 zł
	Lip.6/Brzoz.2	Zakup 2 szt. pojemników 1100l.	1 700,00 zł
	Lip.6/ pom. sprzątaczk	Wymiana grzejnika fawira na płytowy	1 050,00 zł

Lip.6/Brzoz.2	5-letni przegląd sprawności technicznej i użytkowej budynków.	600,00 zł
Lip.6/Brzoz.2	5-letnie okresowe pomiary instalacji elektrycznych i odgromowych..	3 600,00 zł
Lip.6/Brzoz.2	Przegląd szczelności instalacji gazowej w lokalach.	2 240,00 zł
Lip.6/Brzoz.2	Usunięcie nieszczelności instalacji gazowych po przeglądzie	4 300,00 zł
Lip.6/Brzoz.2	Partycypacja w kosztach wymiany stolarki okiennej.	1 965,00 zł

☛ Osiedle „KARPACZ”

Nier.	Lokalizacja	Zakres rzeczowy	Koszt rzeczywisty
Nadrzeczna 8,10,12	Nadrzeczna 8	Dostawa i montaż świetlika klatki schodowej.	32 400,00 zł
	Nadrzeczna 8/3,7	Częściowa wymiana pionu wodnego i podejścia w piwnicy	6 000,00 zł
	Nadrzeczna 10	Wymiana domofonów	4 050,00 zł
	Nadrzeczna 8,10,12	Wycięcie świerka	2 781,00 zł
	Nadrzeczna 8,10,12	5-letni przegląd sprawności technicznej i użytkowej budynków.	900,00 zł
	Nadrzeczna 8,10,12	5-letnie okresowe pomiary instalacji elektrycznych i odgromowych..	2 925,00 zł
	Nadrzeczna 8,10,12	Przegląd szczelności instalacji gazowej w lokalach.	1 820,00 zł
	Nadrzeczna 8,10,12	Usunięcie nieszczelności instalacji gazowych po przeglądzie	5 650,00 zł
Nadrzeczna 14,16,18	Nadrzeczna 16	Wymiana instalacji wodociągowej w piwnicy.	25 000,00 zł
	Nadrzeczna 14,16,18	5-letni przegląd sprawności technicznej i użytkowej budynków.	900,00 zł
	Nadrzeczna 14,16,18	5-letnie okresowe pomiary instalacji elektrycznych i odgromowych..	2 700,00 zł
	Nadrzeczna 14,16,18	Przegląd szczelności instalacji gazowej w lokalach.	1 680,00 zł

	Nadrzeczna 14,16,18	Usunięcie nieszczelności instalacji gazowych po przeglądzie	2 750,00 zł
Zagajnik 6,8	Zagajnik 6	Docieplenie elewacji budynku od strony u. Zagajnik I etap.	94 000,00 zł
	Zagajnik 6	Wymiana instalacji domofonowej	4 050,00 zł
	Zagajnik 6,8	5-letni przegląd sprawności technicznej i użytkowej budynków.	600,00 zł
	Zagajnik 6,8	5-letnie okresowe pomiary instalacji elektrycznych i odgromowych..	1 800,00 zł
	Zagajnik 6,8	Przegląd szczelności instalacji gazowej w lokalach.	1 120,00 zł
	Zagajnik 6,8	Partycypacja w kosztach wymiany stolarki okiennej.	1 121,00 zł

☞ Osiedle „**MYSŁAKOWICE**”

Nier.	Lokalizacja	Zakres rzeczowy	Koszt rzeczywisty
Oś. Włókniarzy	Włókniarzy 2/kl. II	Wymiana pionów zimnej wody	9 500,00 zł
	Włókniarzy 2	Naprawa uszkodzeń styropianu na elewacji pod dachem przez ptaki.	1 200,00 zł
	Włókniarzy 4	Naprawa uszkodzeń styropianu na elewacji pod dachem przez ptaki.	1 200,00 zł
	Włókniarzy 4 kl. III,IV	Wymiana instalacji wodociągowej w korytarzu piwnicznym	13 000,00 zł
	Włókniarzy 6 / kotłownia	Wymiana odcinka kanalizacji	1 200,00 zł
	Włókniarzy 6	Naprawa uszkodzeń styropianu na elewacji pod dachem przez ptaki.	1 200,00 zł
	Włókniarzy 6	Wykonanie nowej kanalizacji sanitarnej wzdłuż budynku oraz zmiana podejść do pionów.	88 560,00 zł
	Włókniarzy 2-8	Przycięcie i koronowanie drzew	4 752,00 zł
	Włókniarzy 2-8	Zakup 10 szt. pojemników 1100l	8 500,00 zł

Włókniarzy 2-8	5-letni przegląd sprawności technicznej i użytkowej budynków.	1 200,00 zł
Włókniarzy 2-8	5-letnie okresowe pomiary instalacji elektrycznych i odgromowych..	9 900,00 zł
Włókniarzy 2-8	Przegląd szczelności instalacji gazowej bezprzewodowej na propan-butan w lokalach..	6 160,00 zł
Włókniarzy 2-8	Partycypacja w kosztach wymiany stolarki okiennej.	11 349,00 zł

W ramach funduszu na konserwację, konserwatorzy zapewniali bieżące utrzymanie między innymi poprzez:

- ☞ usuwanie awarii i usterek,
- ☞ realizowanie zgłoszeń lokatorskich,
- ☞ systematyczne koszenie terenów zielonych i żywopłotów,
- ☞ szklenie stolarki administracyjnej,
- ☞ naprawy instalacji elektrycznej i wymiany i żarówek i osprzętu,
- ☞ odśnieżanie zasobów w czasie zimy,
- ☞ malowanie części korytarzy piwnicznych, suszarni, drzwi piwnicznych
- ☞ naprawa urządzeń zabawowych, naprawa i wymiana listew ławkowych,
- ☞ udrażnianie instalacji sanitarnych,
- ☞ naprawy instalacji zimnej, ciepłej wody i centralnego ogrzewania,
- ☞ wymiana uszkodzonych elementów i konserwacja ławek i piaskownic,
- ☞ systematyczna regulacja samozamykaczy w drzwiach wejściowych,
- ☞ naprawa włączników dachowych i ich uszczelnianie,
- ☞ wymiana uszkodzonych zaworów termostatycznych przy grzejnikach,
- ☞ przycinanie, koronowanie drzew na terenach zielonych,
- ☞ czyszczenie, naprawy i wymiany krat przed wejściami do budynków,
- ☞ kontynuacja montażu oświetlenia z czujnikami ruchu na klatkach schodowych Matejki 6, Słoneczna 8,10, Klonowa 6 i Lipowa 2,4.
- ☞ wymiana uszkodzonych zamków i wkładek w drzwiach wejściowych oraz regulacje drzwi,
- ☞ przycinanie żywopłotów, krzewów i gałęzi drzew,
- ☞ kontrola plomb na grzejnikach CO i uzupełnianie braków.

5) DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

Działalność inwestycyjna nie była w 2022 roku prowadzona.

6) STAN FINANSOWY SPÓŁDZIELNI NA KONIEC 2022 ROKU

Łączna wartość bilansowa majątku spółdzielni na dzień 31.12.2022 r. wyniosła 27 613 705,26 zł.

Na wysokość sum bilansowych w ciągu roku sprawozdawczego wpłynęło m.in.:

- w AKTYWACH

1. pomniejszenie wartości majątku trwałego o roczne umorzenie i amortyzację w wysokości 420 187,07 zł.
2. przeniesienie na własność odrębną lokali spółdzielczych na kwotę 424.450,77 zł.

- w PASYWACH

1. odniesienie umorzenia i przeniesienia lokali na własność odrębną środków trwałych na fundusze podstawowe na kwotę 197.975,47 zł.
2. zmniejszenie zadłużenia kredytowego o 86.669,18 zł, oraz wypracowaną w roku nadwyżką bilansową netto 17.085,91zł.

Tabela 13 Bilans spółdzielni na dzień 31.12. 2022r. (w tys. zł)

LP	AKTYWA	STAN na			LP	PASYWA	STAN na		
		Pocz.	Koniec	2022			Pocz.	Koniec	2022
		2022					2022		
1	2	3	4	5	6	7	8		
1	Rzeczowe i zrównane z nimi składniki majątku trwałego	15 455	14 808	1	Fundusze własne	17 240	17 027		
2	Należności długoterminowe	7 400	7 720	2	Długotrwałe kredyty bank. i pożyczki	8 139	8 052		
3	Zapasy	9	9	3	Pozostałe kredyty i pożyczki	0	0		
4	Należności i roszcz.	197	233	4	Zobowiązania	731	836		
5	Środki pieniężne	4 604	4 842	5	Fundusze specjalne	559	462		
6	Rozlicz. międzyokr.	1	2	6	Rozlicz. międzyokr.	997	1 237		
7	Suma bilansowa	27 666	27 614	7	Suma bilansowa	27 666	27 614		

Oceniając sytuację finansową spółdzielni, uwzględniając wcześniej przedstawione dane należy powiedzieć, że jest ona podobnie jak w ubiegłych latach, w dalszym ciągu dobra. Spółdzielnia posiada ciągle pełną płynność finansową, nie posiada nigdzie żadnych nieuregulowanych zobowiązań wobec zewnętrznych instytucji i urzędów. W chwili obecnej wykonywane mogą być remonty w ramach pełnego odpisu wynikającego ze stawki eksploatacyjnej. Jednakże wobec silnego wzrostu cen materiałów budowlanych oraz kosztów w firmach budowlanych, spółdzielnia może wykonywać remonty w coraz mniejszym zakresie przy właściwie niewielkim wzroście tego funduszu.. Na chwilę obecną szacujemy ze możliwości funduszu remontowego spadły o ok 50% w stosunku do możliwości sprzed 6-7 lat.

Dalej jednym z zagrożeń, które ma wpływ na sytuację w spółdzielni jest prawie brak miejsc pracy na lokalnym rynku oraz wynikające z tego, ciągle utrzymujące się zadłużenie członków spółdzielni, które w roku sprawozdawczym nieznacznie wzrosło. Spółdzielnia nie posiada wolnych lokali mieszkaniowych.

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z REALIZACJI
UCHWAŁ I WNIOSKÓW ZGŁOSZONYCH NA
WALNYM ZGROMADZENIU W DNIU 24.06.2022 R .**

Na Walnym Zgromadzeniu w dniu 24.06.2022 roku, komisja wnioskowa nie zarejestrowała wniosków do przyjęcia przez Zebranie.

UCHWAŁA NR 1
WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„POD ŚNIEŻKĄ”
W KOWARACH Z DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU

w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Zarządu spółdzielni za 2022 rok.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Pod Śnieżką” w Kowarach działając na podstawie § 29 ust. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej, uchwala, co następuje :

§ 1 .

Przyjmuje i zatwierdza sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Pod Śnieżką” w Kowarach za 2022 rok.

§ 2 .

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Zgromadzenia

Przewodniczący Zgromadzenia

U C H W A Ł A N R 2

**WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„POD ŚNIEŻKĄ”
W KOWARACH Z DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU**

w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej spółdzielni za 2022 rok.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Pod Śnieżką” w Kowarach działając na podstawie § 29 ust. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej,

- **u c h w a ł a** , co następuje :

§ 1 .

Przyjmuje i zatwierdza sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Pod Śnieżką” w Kowarach za 2022 rok.

§ 2 .

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Zgromadzenia

Przewodniczący Zgromadzenia

U C H W A Ł A N R 3

**WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„POD ŚNIEŻKĄ”
W KOWARACH Z DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU**

w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Pod Śnieżką w Kowarach za 2022 rok.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Pod Śnieżką” w Kowarach działając na podstawie § 29 ust. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej,

- **u c h w a ł a** , co następuje :

§ 1 .

Przyjmuje i zatwierdza sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2022 rok tj. bilans zamykający się po stronie aktywów i pasywów sumą 27 613 705,26 zł. (słownie: dwadzieścia siedem milionów sześćset trzynaście tysięcy siedemset pięć złotych 26/100), rachunek zysków i strat oraz informację dodatkową.

§ 2 .

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Zgromadzenia

Przewodniczący Zgromadzenia

U C H W A Ł A N R 4

**WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„POD ŚNIEŻKĄ”
W KOWARACH Z DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU**

w sprawie: udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej mgr inż. Andrzejowi Wingertowi za 2022 rok.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Pod Śnieżką” w Kowarach działając na podstawie § 29 ust. 3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej,

- **u c h w a ł a** , co następuje :

§ 1 .

Udziela absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni mgr inż. Andrzejowi Wingertowi za 2022 rok.

§ 2 .

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Zgromadzenia

Przewodniczący Zgromadzenia

U C H W A Ł A N R 5

**WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„POD ŚNIEŻKĄ”
W KOWARACH Z DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU**

w sprawie: udzielenia absolutorium społecznemu Z-cy Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej inż. Jerzemu Wrońskiemu za 2022 rok .

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Pod Śnieżką” w Kowarach działając na podstawie § 29 ust. 3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej,

- **u c h w a ł a** , co następuje :

§ 1 .

Udziela absolutorium społecznemu Z-cy Prezesa Zarządu Spółdzielni inż. Jerzemu Wrońskiemu za 2022rok.

§ 2 .

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Zgromadzenia

Przewodniczący Zgromadzenia

U C H W A Ł A N R 6

**WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„POD ŚNIEŻKĄ”
W KOWARACH Z DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU**

w sprawie: udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Bożenie Dąbrowskiej za 2022 rok.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Pod Śnieżką” w Kowarach działając na podstawie § 29 ust. 3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej,

- **u c h w a ł a** , co następuje :

§ 1

Udziela absolutorium Członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Bożenie Dąbrowskiej za 2022 rok.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Zgromadzenia

Przewodniczący Zgromadzenia

U C H W A Ł A N R 7

WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POD ŚNIEŻKĄ” W KOWARACH Z DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU

w sprawie: przeznaczenia i podziału nadwyżki bilansowej za rok 2022

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Pod Śnieżką” w Kowarach działając na podstawie § 29 ust. 5 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej,

- **u c h w a ł a** , co następuje :

§ 1

Nadwyżkę bilansową za 2021 rok w kwocie 1.169,63 zł oraz nadwyżkę bilansową za 2022 rok w kwocie 16.236,06 zł przeznacza się na: fundusz remontowy nieruchomości mieszkalnych z wyjątkiem lokali na wynajem, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Zgromadzenia

Przewodniczący Zgromadzenia

U C H W A Ł A N R 8

**WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„POD ŚNIEŻKĄ”
W KOWARACH Z DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU**

w sprawie: udzielenia pełnomocnictwa na zjazd Przedkongresowy

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Pod Śnieżką” w Kowarach wybrało:

Panią/Pana..... przedstawicielem

Spółdzielni Mieszkaniowej Pod Śnieżką w Kowarach

Na Zjazd Przedkongresowy w celu wyboru delegatów na VII Kongres Spółdzielczości

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Zgromadzenia

Przewodniczący Zgromadzenia

U C H W A Ł A N R 9

**WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„POD ŚNIEŻKĄ”
W KOWARACH Z DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU**

w sprawie: wyboru delegata na VIII Krajowy Zjazd Związku Rewizyjnego RP

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Pod Śnieżką” w Kowarach wybrało:

Panią/Pana..... delegatem

Spółdzielni Mieszkaniowej Pod Śnieżką w Kowarach

Na VIII Krajowy Zjazd Związku Rewizyjnego RP

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Zgromadzenia

Przewodniczący Zgromadzenia

U C H W A Ł A N R 1 0

**WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„POD ŚNIEŻKĄ”
W KOWARACH Z DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU**

w sprawie: odwołania członka Rady Nadzorczej

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Pod Śnieżką” w Kowarach działając na podstawie § 29 ust. 15 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej,

- **u c h w a ł a** , co następuje :

§ 1

Odwołuje ze składu Rady Nadzorczej na kadencję 2022-2025 Panią Barbarę Wójciak.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi spółdzielni.

Sekretarz Zgromadzenia

Przewodniczący Zgromadzenia

U C H W A Ł A N R 1 1

**WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„POD ŚNIEŻKĄ”
W KOWARACH Z DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU**

w sprawie: wyborów uzupełniających do Rady Nadzorczej

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Pod Śnieżką” w Kowarach działając na podstawie § 29 ust. 15 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej,

- **u c h w a ł a** , co następuje :

§ 1

Zatwierdza po odwołaniu członka Rady z osiedla „Wichrowa Równia” wybór uzupełniający do Rady Nadzorczej spółdzielni w osobie
na kadencję Rady Nadzorczej 2022- 2025.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi spółdzielni.

Sekretarz Zgromadzenia

Przewodniczący Zgromadzenia

UCHWAŁA NR 12
WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„POD ŚNIEŻKĄ”
W KOWARACH Z DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU

w sprawie: przyjęcia zgłoszonych na zebraniu wniosków do realizacji.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Pod Śnieżką” w Kowarach,

- **u c h w a ł a** , co następuje :

§ 1

Zatwierdza się do realizacji przez Zarząd Spółdzielni wnioski przyjęte w czasie obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni w dniu 30.06.2023 roku, a wykazane w protokole komisji Uchwał i Wniosków, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Zgromadzenia

Przewodniczący Zgromadzenia